



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

### **PARECER Nº 712/2019 COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0696/17.**

Trata-se de projeto de lei, de autoria do nobre Vereador José Police Neto, que autoriza o Poder Executivo a alterar o zoneamento das quadras 301.025, 301.024, 301.023 e 301.020 para ZER-1, no Mapa 1 – Perímetro de Zona, exceto ZPEC, da Lei nº 16.402, de 23 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo.

De acordo com a justificativa, o projeto visa corrigir distorções no zoneamento do loteamento denominado Jardim Morumbi Sul, que foi classificado como ZER-1 na Lei de Zoneamento de 2004 (Lei nº 13.885/04), e consta como Zona Mista (ZM) na atual LPUOS, sem que para isso houvesse demanda da sociedade nem dos moradores.

Segundo o autor da propositura, tal equívoco decorre de o Plano Diretor Estratégico ter adotado como premissa mapa equivocado constante na Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que estabelece diretrizes urbanísticas para a Operação Urbana Água Espriada. Referido mapa teve seu perímetro corrigido, uma vez que o único acesso viário possível às quadras constantes deste projeto é por bairro exclusivamente residencial, sendo a topografia do local excessivamente acidentada para construção de empreendimentos diversos das residências unifamiliares existentes, além de haver densa vegetação arbórea no local.

Requeridas informações ao Poder Executivo, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento manifestou-se contra a aprovação do projeto, uma vez que a revisão e aperfeiçoamento da LPUOS exige processo participativo que deve ficar a cargo exclusivamente do Executivo. Argumenta, ainda, que revisar parte do zoneamento compromete o equilíbrio e a eficácia do ordenamento das funções da cidade (fls. 12/14).

O projeto tem condições de prosseguir em tramitação, pois apresentado no exercício da competência legislativa desta Casa, consoante será demonstrado.

A Constituição da República, no seu artigo 30, I e II, trata da competência dos Municípios para legislar sobre “assuntos de interesse local” e para “suplementar a legislação federal e estadual no que couber” (artigo 30, I e II da Constituição Federal). Segundo ANTONIO SÉRGIO P. MERCIER, interesse local:

“... diz respeito ao espaço físico do Município, ou seja, sua área territorial. Interesse tem a ver com tudo aquilo que possa trazer benefício à coletividade; em linguagem comum, é sinônimo de utilidade, proveito. Pode ser também um estado de consciência. No caso do inciso em tela, trata-se do interesse público, particularmente o local, ou seja, no âmbito territorial do Município, e que por isso deve estar sob sua proteção ou vigilância, requerendo, dessa forma, que se imponha normas próprias.” (“Constituição Federal Interpretada Artigo por Artigo, Parágrafo por Parágrafo” Ed. Manole 3ª ed. p. 225)...”.

Com relação à matéria de fundo, denota-se que a propositura insere-se no âmbito do Direito Urbanístico e a competência do Município para legislar sobre a matéria decorre do preceito constitucional que assegura à Comuna autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o uso adequado do espaço urbano, o que pode ser alcançado, entre outras formas, através do estabelecimento de categorias de zoneamento.

Veja-se, a respeito, a lição de Hely Lopes Meirelles, in “Direito Municipal Brasileiro”, Ed. Malheiros, 6ª ed., págs. 380/381 e 384:

“... o Direito Urbanístico, ramo do Direito Público destinado ao estudo e formulação dos princípios e normas que devem reger os espaços habitáveis, no seu conjunto cidade-campo. Na amplitude desse conceito, incluem-se todas as áreas em que o homem exerce coletivamente qualquer de suas quatro funções essenciais na comunidade: habitação, trabalho, circulação e recreação ...

... o Direito Urbanístico ordena o espaço urbano e as áreas rurais que nele interferem, através de imposições de ordem pública, expressas em normas de uso e ocupação do solo urbano ou urbanizável, ou de proteção ambiental, ou enuncia regras estruturais e funcionais da edificação urbana coletivamente considerada ...

As limitações urbanísticas, por sua natureza de ordem pública, destinam-se, pois, a regular o uso do solo, as construções e o desenvolvimento urbano, objetivando o melhoramento das condições de vida coletiva, sob o aspecto físico-social. Para isto, o Urbanismo prescreve e impõe normas de salubridade, conforto, segurança, funcionalidade e estética para a cidade e suas adjacências, ordenando desde o traçado urbano, as obras públicas, até as edificações particulares que vão compor o agregado humano.”

No caso desta propositura, pretende-se alterar área atualmente prevista como Zona Mista – ZM para Zona Exclusivamente Residencial 1 – ZER-1, assim definida pelo art. 33, inciso I, do Plano Diretor Estratégico:

“Art. 33. As Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER são porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares, tipologias diferenciadas, níveis de ruído compatíveis com o uso exclusivamente residencial e com vias de tráfego leve e local, podendo ser classificadas em:

I - ZER-1, de baixa densidade construtiva e demográfica”

Por outro lado, ao estabelecer exceção para Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC, o projeto atende ao disposto no parágrafo único do art. 21 da LPUOS, segundo o qual “os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser tombados por legislação municipal, estadual ou federal enquadram-se como ZEPEC”.

Saliente-se que, conforme afirmado pelo autor do projeto, nos termos do Mapa 3 da Lei nº 13.885/04 (que é a anterior Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), a área aqui discutida era enquadrada como ZER-1, de modo que a nova LPUOS deve atender ao disposto no art. 27, inciso XLV, do atual PDE (Lei nº 16.050/14), segundo o qual não podem incidir índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que aqueles atualmente aplicados:

“Art. 27. De acordo com os objetivos e diretrizes expressos neste PDE para macrozonas, macroáreas e rede de estruturação da transformação urbana, a legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS deve ser revista, simplificada e consolidada segundo as seguintes diretrizes:

(...)

XLV - nos perímetros das zonas exclusivamente residenciais ZER-1 e nos corredores existentes não incidirão índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que aqueles atualmente aplicados”

No caso – e tal fato será melhor elucidado pelas Comissões de mérito designadas para análise deste projeto –, ao dispor que referida área enquadra-se como Zona Mista – ZM, a atual LPUOS sugere estar em confronto com esse dispositivo legal, razão pela qual, do ponto de vista jurídico, procederia o reenquadramento pretendido pelo autor da propositura.

Logo, considerando que, nos termos das informações prestadas pelo Executivo, a indicação das quadras 301.025, 301.024, 301.023 e 301.020 é suficiente para identificação da área (fl. 12), bem como que a alteração proposta atende à classificação prevista no PDE, há compatibilidade do projeto do ponto de vista legal, não havendo óbices ao seu prosseguimento.

Saliente-se que a objeção elencada pelo Executivo às fls. 12/14, atinente ao comprometimento do equilíbrio e da eficácia do ordenamento das funções da cidade, é questão de mérito, cuja análise compete às Comissões de Política Urbana, Metropolitana e do Meio Ambiente e de Administração Pública, designadas para esse intuito.

Ademais, a afirmação do Executivo de que a alteração da LPUOS demanda processo participativo a ser promovido exclusivamente por aquele Poder não subsiste diante do nosso ordenamento, seja porque o parágrafo único do art. 70 da Lei Orgânica do Município atribui expressamente à Câmara Municipal a competência para revisar referida legislação, seja porque a participação popular durante a tramitação do projeto é assegurada pela previsão da realização obrigatória de 2 (duas) audiências públicas, nos termos do art. 41, inciso VI, da LOM.

Deve ser apresentado Substitutivo, contudo, para que o projeto veicule comando normativo, e não mera autorização para o Prefeito, uma vez que se trata de matéria sujeita à propositura por qualquer membro desta Casa (art. 37, “caput”, da Lei Orgânica do Município), além da impropriedade da veiculação de autorização ao Executivo por lei, nos termos do Precedente Regimental nº 02/93 e da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (por todos, ADI n. 2253329-84.2015.8.26.0000, Rel. Des. Neves Amorim, j. 18.05.16).

Durante a tramitação do projeto deverão ser realizadas duas audiências públicas em atenção ao disposto no art. 41, inciso VI, da Lei Orgânica do Município.

Para ser aprovado, o projeto depende do voto de 3/5 (três quintos) dos membros desta Casa, nos termos do art. 40, § 4º, inciso I, da Lei Orgânica do Município, devendo ser observado, ainda, o disposto no art. 46 do mesmo diploma legal.

Ante o exposto, na forma do Substitutivo que segue, somos PELA LEGALIDADE.

### **SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 0696/17**

Altera o zoneamento das quadras 301.025, 301.024, 301.023 e 301.020 para ZER-1, no Mapa 1 – Perímetro de Zona, exceto ZEPEC, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Fica alterado o zoneamento das Quadras Fiscais 301.025, 301.024, 301.023 e 301.020 para ZER-1, no Mapa 1 - Perímetro de Zona, exceto ZEPEC, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE).

Art. 2º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 3º O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 15/05/2019.

Aurélio Nomura (PSDB) – Presidente

Caio Miranda Carneiro (PSB) – Relator

Celso Jatene (PL) – Contrário

Reis (PT)

Ricardo Nunes (MDB)

Rute Costa (PSD)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 17/05/2019, p. 92

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br).